Продавец земельного участка должен сообщить покупателю даже о тех ограничениях, которых нет в ЕГРН

Продавец обязан уведомить покупателя обо всех известных ему юридических и фактических ограничениях в использовании земельного участка. Это касается и сведений о соседних землях, если их использование влияет на пользование участком. При этом неважно, зарегистрированы ли ограничения в публичном реестре. Если продавец обманет, сказав, что их нет, покупатель [может](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301443/a6731a600477e47bcc4b0eeff36d4fb6646a518b/#dst100367) потребовать возместить убытки и расторгнуть договор.

К такому выводу пришел ВС РФ. Он рассмотрел ситуацию с продажей участка на территории закрытого военного городка. Когда заключался договор, продавец заверил, что ограничений в использовании участка нет. Да и в свидетельстве, которое выдали новому собственнику, не было о них сведений. Однако представители Минобороны заявили, что свободный доступ на территорию военного городка, а соответственно, и к купленному участку отсутствует.

Документ: Определение ВС РФ от 02.10.2018 N 127-КГ18-20